



CHINA FAIR LAND HOLDINGS LIMITED

正輝中國集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：169)

截至二零零六年六月三十日止六個月 中期業績公佈

中期業績

正輝中國集團有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月的中期報告及簡明賬目。本集團的未經審核綜合業績已由本公司的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會審閱。

簡明綜合收入報表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
營業額	3	30,831	69,056
銷售成本		(15,423)	(29,651)
毛利		15,408	39,405
其他收入		877	1,314
取消購買物業的賠償收入		3,846	—
投資物業公平值變動		(807)	17,001
銷售及市場推廣開支		(1,227)	(779)
行政開支		(11,160)	(10,803)
融資成本		(1,771)	(2,654)
除稅前溢利		5,166	43,484
稅項	5	(1,843)	(15,132)
本期間溢利		3,323	28,352
下列各項應佔：			
本公司股本持有人		2,361	20,530
少數股東權益		962	7,822
		3,323	28,352
每股盈利			
— 基本 (港仙)	7	0.81	7.02
— 攤薄 (港仙)		0.81	7.02

附註：

1. 編製基準

本公司在百慕達根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited，其直接控股公司為於香港註冊成立的正輝國際發展有限公司。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及租賃土地及樓宇按公平值計量則除外。

簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依循者一致。就並無活躍市場的市場報價及公平值無法可靠地計量的可供出售投資而言，其乃於初步確認後各結算日以成本值減任何已辨識減值虧損計量。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認。減值虧損數額乃按該資產的賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率折讓的估計未來現金流量的現值間的差額計量。該等減值虧損不會於隨後期間撥回。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項新準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)，有關準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始的會計期間生效。

財務擔保合約

於本期間，本集團應用於二零零六年一月一日或其後開始的年度期間生效的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本) *財務擔保合約*。

根據香港會計準則第39號 *金融工具：確認及計量* 所界定，財務擔保合約為「規定發行人須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的原先或經修訂條款支付到期款項產生的虧損的合約」。

本集團作為財務擔保合約的發行人

於二零零六年一月一日前，財務擔保合約並無根據香港會計準則第39號入賬，而該等合約均披露為或然負債。財務擔保撥備僅於可能須流出資源以履行財務擔保責任及金額能可靠地估計時確認。

於應用該等修訂本時，本集團所發行及並無指定為透過損期以公平值列賬的財務擔保合約，初步以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號 *撥備、或然負債及或然資產* 釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號 *收益* 確認的累計攤銷。

就客戶償還按揭貸款而向銀行授出的財務擔保而言，採納新香港財務報告準則並無對現時或過往會計期間的業績編製及呈列方式構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效的新準則、修訂本及詮釋。本公司董事正在評估該等準則、修訂本及詮釋的潛在影響，至今認為應用該等準則、修訂本或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)
 香港財務報告準則第7號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號

 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號

資本披露¹
 金融工具：披露¹
 採用根據香港會計準則第29號「惡性通脹經濟的財務報告」的重列處理法²
 香港財務報告準則第2號的範圍³
 重估內含衍生工具⁴

- 1 於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 2 於二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效。
- 3 於二零零六年五月一日或其後開始的年度期間生效。
- 4 於二零零六年六月一日或其後開始的年度期間生效。

3. 分類資料

業務分類

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額		
銷售已發展物業	22,595	27,086
銷售土地	—	35,491
投資物業的租金收入	8,236	6,479
	<u>30,831</u>	<u>69,056</u>
業績		
銷售已發展物業	10,443	7,837
銷售土地	—	24,494
投資物業的租金收入	6,777	23,296
	<u>17,220</u>	<u>55,627</u>
其他收入	877	1,314
未予分配的公司開支	(11,160)	(10,803)
融資成本	(1,771)	(2,654)
	<u>5,166</u>	<u>43,484</u>
除稅前溢利	5,166	43,484
稅項	(1,843)	(15,132)
	<u>3,323</u>	<u>28,352</u>

4. 折舊

於期內，本集團的物業、廠房及設備折舊約2,521,000港元(二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日：1,681,000港元)已自收入報表扣除。

5. 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零六年 二零零五年
千港元 千港元

稅項支出包括：

中華人民共和國（「中國」）

企業所得稅

— 本期間

遞延稅項抵免（支出）

(2,108) (8,782)

265 (6,350)

(1,843) (15,132)

本期間中國企業所得稅乃按適用比率就各附屬公司計算。

由於本集團於兩個期間內並無在香港產生或賺取任何應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。

6. 股息

董事不擬支付兩個期間的任何中期股息。

7. 每股盈利

本公司股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

截至六月三十日止六個月
二零零六年 二零零五年
千港元 千港元

用作計算每股基本及攤薄盈利的本公司股本持有人應佔本期間溢利

2,361 20,530

股份數目

二零零六年 二零零五年

用作計算每股基本盈利的股份加權平均數

292,600,000 292,600,000

具攤薄影響的潛在普通股 — 購股權的影響

659,302 —

用作計算每股攤薄盈利的股份加權平均數

293,259,302 292,600,000

8. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團投資物業的公平值及本集團租賃物業的重估價值於二零零六年六月三十日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(一間國際物業顧問公司)釐定。因而產生的投資物業公平值減少807,000港元已直接自收入報表扣除。本集團應佔的重估盈餘約50,000港元已計入租賃物業重估儲備。

於期內，本集團並無有關投資物業以及物業、廠房及設備的任何重大收購及出售。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團錄得30,831,000港元的營業額，較二零零五年同期下跌約55.4%。營業額包括已發展物業銷售及投資物業租金收入，主要來自寧波的盛世桃園及長春的長春豪園已發展物業的銷售。截至二零零六年六月三十日止期間的股本持有人應佔溢利約為2,361,000港元，較二零零五年同期下跌約88.5%。撇除來自重估投資物業公平值的淨影響，本集團的股本持有人應佔溢利約為2,800,000港元，下跌約9,200,000港元或76.7%(二零零五年：12,000,000港元)。

位於長春的工業物業於回顧期內產生租金收入6,400,000港元。根據本集團附屬公司及承租人訂立的一項租賃協議，承租人須于租賃期內向本集團的附屬公司支付租金合共約為189,000,000港元，租賃期為十五年。

寧波盛世桃園截至二零零六年六月三十日約85%可售面積已經售出，錄得令人滿意的銷售額。此外，位於寧波的江北商用物業項目目前已完成基礎建築部分，此項目將發展總建築面積約33,000平方米的商用物業，預期將於二零零七年完成。另本集團最近在寧波購入一幅住宅用地以供將來發展，總面積約43,000平方米。

市場回顧

於二零零六年上半年，中國的國內生產總值錄得增長10.9%。根據政府公布的統計數字，固定資產投資較二零零五年增加31.3%，其中房地產投資增長24.2%。由於整體經濟特別是房地產市場持續擴張，上半年中國政府針對土地出讓、物業開發及銷售等方面陸續推出措施進行調控，以求增加住宅供應並控制房價上升，令中國房地產市場平穩發展。

財務回顧

資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零零六年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為596,438,000港元及259,775,000港元。本集團於二零零六年六月三十日的資產淨值約為336,663,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則約為336,176,000港元。於二零零六年六月三十日，股本持有人應佔權益約為266,163,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則約為266,694,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零六年六月三十日，本集團有銀行結餘及現金總額約30,789,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則為49,402,000港元。於二零零六年六月三十日，流動比率為1.74，而於二零零五年十二月三十一日則為1.77。於二零零六年六月三十日的資本負債比率為43.6%，而於二零零五年十二月三十一日則為45.8%。於二零零六年六月三十日，銀行借款佔股本的比率為18.0%，而於二零零五年十二月三十一日則為25.9%。

借款

於二零零六年六月三十日，本集團有帶息借款約48,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：69,000,000港元)，比二零零五年十二月三十一日減少約30.4%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約70.9%借款須於一年內償還，其餘借款則為銀行貸款14,000,000港元。

外匯風險

雖然本集團的借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，鑑於人民幣的穩定性，本集團並無明顯外匯波動風險。董事亦認為，本集團有充裕以港元及人民幣計值的現金資源用來償還借款。於回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而於二零零六年六月三十日，本集團亦無任何未平倉的對沖工具。

財務政策

本集團繼續以審慎的方法處理財務風險，並積極採用國際級企業管理標準，以確保股東權益得到最大保障。

重大收購及出售

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團並無有關附屬公司及資產的任何重大收購及出售。

員工及薪酬政策

於二零零六年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約86名全職僱員。本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、資助教育及培訓計劃以及購股權計劃。於回顧期內，本集團並無授予董事購股權。於回顧期內，董事概無行使購股權。於二零零六年六月三十日，合共2,480,000份授予董事之購股權尚未行使。於本報告日期，根據本公司購股權計劃，將予發行股份之總數為4,050,000股，相當於該日本公司已發行股本約1.4%。

資產抵押

於結算日，本集團將其若干待售物業及投資物業分別抵押予位於中國及香港的銀行，以獲得該等銀行給予的信貸融資約48,027,000港元(二零零五年：68,969,000港元)。已抵押的待售物業及投資物業於二零零六年六月三十日的總賬面值為分別約為31,878,000港元(二零零五年：46,017,000港元)及115,769,000港元(二零零五年：116,346,000港元)。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向銀行提供擔保約15,806,000港元(二零零五年：15,394,000港元)。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。

財務報表內並無就土地增值稅作出撥備。倘有徵稅，則自二零零一年一月一日起至二零零六年六月三十日止期間所繳納數額約達65,790,000港元(二零零五年：自二零零一年一月一日起至二零零五年六月三十日止期間為65,790,000港元)的累計土地增值稅須於該等財務報表內計提撥備。

展望

隨著一系列新的宏觀調控措施的推行，中國房地產市場的投資增長將有所緩和。董事相信，受惠於經濟的高速增長，二、三線城市的物業市場將持續暢旺。本集團將繼續在寧波等城市物色新項目，確保業務可持續發展。

購買、出售或贖回股份

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團截至二零零六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表。

企業管治

董事會認為，本公司於截至二零零六年六月三十日止六個月內已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之最佳應用守則，惟下列偏離除外：

1. 由於根據本公司的公司細則，本公司的獨立非執行董事須輪值退任並於本公司的股東週年大會上膺選連任，因此彼等並非以特定任期獲委任。

2. 守則條文A.2.1－該守則訂明主席及行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。

董事會的主席職位目前由蘇邦俊先生出任，而本公司並無任何行政總裁。因此，主席及行政總裁的角色由一人同時兼任。董事會認為，由於該架構讓本公司可作出即時及有效的決策，故該架構對本公司有利。董事會由經驗豐富及出色的人才組成，並定期召開會議就本公司的重大交易作出商討及決定。因此，董事會的運作確保權力及授權達致平衡。本公司的企業管治原則強調一個高質素的董事會及向全體股東承擔責任。

於聯交所網站刊發業績

載有所有規定資料的本公司中期報告，將盡快刊於聯交所網站。

董事

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事，蘇邦俊先生、林漢強先生、蔡敦禾先生及蘇邦元先生，以及三名獨立非執行董事，許業榮先生、紀華士先生及古兆豐先生。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零六年九月二十六日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。